

## LEGISLATION

### Soumises au Code de l'Urbanisme

#### Les demandes d'autorisation d'occupation du sol

- Comment et où déposer ces demandes ?
- Demande de permis de construire
- Demande de permis modificatif
- Demande de permis d'aménager
- Demande de permis de démolir
- Déclaration préalable
- Certificat d'urbanisme

L'ordonnance du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme a modifié profondément le champ d'application et les règles du droit de l'urbanisme.

#### **La réforme est entrée en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007.**

Elle concerne toutes les autorisations de construire déposées à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2007. Pour plus d'information sur la réforme, vous pouvez consulter le site internet de l'équipement

<http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/>

#### **Important**

**L'ensemble de ces éléments est indicatif.**

**Il est recommandé avant de déposer directement des dossiers d'autorisations de construire et/ou de démolir, de retirer les formulaires dans leur intégralité et en cas de doute, de prendre conseil auprès du service de l'urbanisme ouvert les lundi, mercredi et jeudi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17h 15, fermé le mardi et vendredi.**

### **COMMENT ET OU DEPOSER CES DEMANDES?**

Les demandes d'autorisation (permis, déclaration, certificat) doivent être déposées à la Mairie au service urbanisme ou envoyées au Maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal.

#### Le nombre de dossier minimum à fournir:

- ✓ 4 exemplaires pour les permis de construire, permis de démolir et permis d'aménager;
- ✓ 4 exemplaires pour les permis de construire modificatif;
- ✓ 2 exemplaires complets pour les déclarations préalables;
- ✓ 2 exemplaires pour les certificats d'urbanisme dit de simple information
- ✓ 4 exemplaires pour les certificats « pré-opérationnels »

**Un dossier complet supplémentaire sera demandé en cas de consultations de l'architecte des bâtiments de France (A.B.F); des exemplaires supplémentaires de certaines pièces**

**du dossier pour les consultations peuvent être nécessaires. Dans tous les cas il est préférable de contacter le service urbanisme avant de déposer un dossier**

### **Recommandations:**

Les autorisations de construire (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) sont des autorisations administratives délivrées sous réserve du droit des tiers. Il est donc recommandé au demandeur de s'assurer, indépendamment de sa demande, que son projet de construction respecte bien les droits privés éventuels des tiers intéressés (voisins etc...)

Il peut s'agir notamment de servitudes de droit privé telles que servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage.

### **DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE (Art L.421-1) (Art R.421-1 & R.421-14 à R.421-16)**

Le permis de construire est exigé **pour toutes les constructions nouvelles y compris celles ne comportant pas de fondations** au-delà de 20m<sup>2</sup> de SHOB exceptions faite des constructions dispensées de formalités (Art R421-2 à R421-8 du code de l'urbanisme) et des constructions soumises à déclaration préalable (Art R421-9 à 421-12 du code de l'urbanisme).

Le permis de construire est exigé **pour les travaux, sur des constructions existantes**, à savoir:

- ◆ la création d'une SHOB supérieure à 20m<sup>2</sup>;
- ◆ Les modifications des structures porteuses ou de façade du bâtiment et accompagnée d'un changement de destination;
- ◆ la modification du volume du bâtiment et la création ou agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur.

### **Pièces à joindre à la demande:**

- ◆ Le formulaire du permis de construire dûment complété et signé par le demandeur;
- ◆ Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune;
- ◆ Le projet architectural défini par l'article L.431-2 du code de l'urbanisme et comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 431-8 à R. 431-12 (ci dessous).

### **Le projet architectural comprend une notice précisant:**

- 1) L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants;
- 2) Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet:
  - a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé;
  - b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions avoisinantes;

- c) Le traitement des constructions, clôtures, végétalitions ou aménagements situés en limite de terrain;
- d) Les matériaux et les couleurs des constructions;
- e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer;
- f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu.

Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.

Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder.

Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.

Le projet architectural comprend également:

- a) Le plan des façades et des toitures; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur;
- b) Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur;
- c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès du terrain;
- d) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse.

## **DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF EN COURS DE VALIDITE**

**Le permis de construire modificatif peut être utilisé:**

- ◆ Pour modifier le contenu d'un permis de construire antérieurement délivré et non devenu caduc

**Cette demande n'est valable que sur des modifications mineures. Dans le cas contraire, il convient de déposer une nouvelle demande de permis**

### **Pièces à joindre à la demande:**

- ◆ le formulaire de permis de construire modificatif dûment complété et signé par le demandeur;
- ◆ plans et documents graphiques côtés mettant en évidence les objets de la modification;
- ◆ d'autres pièces peuvent être nécessaires en fonction des cas.(prendre contact avec le service urbanisme)

### **DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER (Art L.421-2, L.442-1 et L.424-6) (Art R.421-19, R.421-23 a, R.424-2 et R.424-17)**

#### **Important**

**Le permis d'aménager, ne doit pas être confondu avec la demande d'aménagement d'un Etablissement Recevant du Public (E.R.P) non soumis à permis de construire prévu au Code de la Construction et de l'Habitation (voir chapitre correspondant)**

#### **Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager:**

- ◆ Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire et lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité;
- ◆ Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs;
- ◆ La création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante.

#### **Pièces à joindre à la demande:**

- ◆ le formulaire du permis d'aménager dûment complété et signé par le demandeur;
- ◆ un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune;
- ◆ une notice précisant:
  - 1) L'état initial du terrain et de ses abords et indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants;
  - 2) Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet:
    - a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé;
    - b) La composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules;
    - c) L'organisation et l'aménagement des accès au projet;
    - d) Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet;
    - e) Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets.

- ◆ Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords faisant apparaître les constructions et les plantations existantes, les équipements publics qui desservent le terrain, ainsi que, , dans le cas où la demande ne concerne pas la totalité de l'unité foncière, la partie de celle-ci qui n'est pas incluse dans le projet d'aménagement;
- ◆ Un plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la composition d'ensemble du projet et les plantations à conserver ou à créer.
- ◆ La demande sera complétée, selon le type d'aménagement, par les documents supplémentaires.

**DEMANDE DE PERMIS DE DEMOLIR**  
**(Art L.421-3, L.421-6 et Art L.451-1 à L.452-1) (Art R.421-26 à R.421-29)**

Le permis de démolir s'impose pour toute démolition partielle ou totale de tout bâtiment situé sur le territoire de commune conformément à la délibération du conseil municipal de..... Attention, dans certain cas, le permis de construire ou d'aménager pourra valoir de permis de démolir.

**Pièces à joindre à la demande:**

- ◆ Le formulaire de permis de démolir dûment complété et signé par le demandeur;
- ◆ Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune;
- ◆ Un plan de masse des constructions à démolir ou, s'il y a lieu, à conserver;
- ◆ Un document photographique faisant apparaître le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée et leur insertion dans les lieux environnants.

**DECLARATION PREALABLE**  
**(Art L.421-4 à L.421-5) ( Art R.421-9 à R.421-12, R.421-17, R.421-23 à R.421-25)**

Ce formulaire ne doit être utilisé que pour réaliser des travaux de faible importance, par exemple:

- ◆ les constructions nouvelles ayant pour effet de créer une SHOB supérieur à 2m<sup>2</sup> et inférieur ou égale à 20m<sup>2</sup>;
- ◆ dans un site classé, les constructions n'ayant pas pour effet de créer une SHOB ou ayant pour effet de créer une SHOB inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>
- ◆ l'édification d'une clôture sur les terrains situés sur le territoire de la commune conformément à la délibération du conseil municipal du .....
- ◆ le ravalement et les modifications extérieures d'un bâtiment...;
- ◆ changement de destination sans travaux

**Pièces à joindre à la demande:**

- ◆ le formulaire de déclaration préalable dûment complété et signé par le demandeur;
- ◆ un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune;
- ◆ un plan de masse coté dans les trois dimensions lorsque le projet a pour effet de créer une construction ou de modifier le volume d'une construction existante ;
- ◆ une représentation de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications projetées et si le projet a pour effet de modifier celui-ci.

- ◆ La demande sera complétée, s'il y a lieu, par les documents mentionnés aux articles R.431-14 et R.431-15, de l'article R.431-16 et aux articles R.431-10, R.431-21, R.431-25, R.431-32 et R.431-33.

### **CERTIFICAT D'URBANISME (Art L.410-1) & (Art R.410-1 à R.410-21)**

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif qui informe:

- ◆ sur la constructibilité du terrain et la liste des taxes et participations applicables (certificat d'urbanisme de simple information);
- ◆ sur la possibilité de réaliser une opération déterminée (certificat d'urbanisme « pré-opérationnel »).

#### **Pièces à joindre à la demande:**

- ◆ le formulaire de certificat d'urbanisme dûment complété et signé par le demandeur;
- ◆ un plan de situation du terrain;
- ◆ un extrait de plan cadastral;
- ◆ pour le certificat d'urbanisme « pré-opérationnel », la demande doit comporter une note descriptive de l'opération, la destination des constructions prévues, la présence d'équipements publics et un plan désignant l'emplacement d'éventuelles constructions

#### **Durée de validité:**

Elle est fixée à 18 mois avec possibilité de prorogation d'une année sur demande présentée deux mois avant l'expiration du délai de validité

#### **Soumises au Code de la Construction et de l'Habitation:**

**La demande d'aménagement d'un Etablissement Recevant du Public (E.R.P) non soumis à un permis de construire.**